

BRF Mäster Mikael 22
Org nr 716420-0953

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jörgen Michelsen	Ordförande	2021
Peter Holfve	Ledamot	2021
Andreas Duit	Ledamot	2021
Marie Lindsten	Ledamot	2021
Svante Tengbom	Suppleant	2021

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ritva Grufberg. Till revisorssuppleant valdes Magnus Lindsten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Chris Tengbom och Per Thorstensson.

Inget arvode har reserverats till styrelse och revisorer.

Föreningen äger fastigheten Mäster Mikael 22, Stockholm med adress Mäster Mikaelsgata 6. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus. Nybyggnadsår och värdeår är 1936. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen och garagen uthyres. Total boyta är 1 157 m² och lokalyta är 27 m².

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

Föreningen har även tecknat avtal med följande leverantörer:

- Hannu Cavén service, lokalvård.
- Stockholms Exergi AB, fjärrvärme / varmvatten.
- Fortum Ellevio, el.
- Enstar AB, service bergvärme och fjärrvärmecentral.
- Stockholm Vatten Avfall, vatten och hushållsavfall.
- Veolia Recycling om övrigt avfall.
- Comhem och Ownit om TV och bredband.
- Tyssen Hiss om hissen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari renoverades trapphallen av Leds Måleri. Samtidigt installerade nya sensorer för LED-belysning.

Styrelsen har påbörjat arbetet med fönsterrenovering som beräknas ske sommaren 2021 eller 2022.

Årsavgiften höjs med 3 % 2021, för att möta framtida renoveringsbehov och säkerställa att budgeten fortsatt är i balans. Föreningens ekonomi bedöms vara god.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	508 260	495 484	419 700	355 268
Resultat efter finansiella poster	kr	-139 876	39 887	-252 795	-168 590
Soliditet	%	99	99	98	98
Likviditet	%	978	1 151	721	904
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	363	345	288	240
Låneskuld per totala kvm	kr	0	0	0	0
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	87	99	108	98
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	6 355 327	10 692 653	21 556	-6 697 732	39 887
Reservering till yttre fond			84 600	-84 600	
Ianspråktagande av yttre fond			-37 151	37 151	
Balansering av föregående års resultat				39 887	-39 887
Årets resultat					<u>-139 876</u>
Belopp vid årets utgång	6 355 327	10 692 653	69 005	-6 705 294	-139 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 705 294
Årets resultat	-139 876
	-6 845 170

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	125 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-191 333
I ny räkning balanseras	-6 778 837
	-6 845 170

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-139 876
Dispositioner	66 333

Årets resultat efter dispositioner	-73 543
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 672
---	-------

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
1, 2			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	508 260	495 484
Summa rörelseintäkter		508 260	495 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-361 239	-351 183
Periodiskt underhåll	4	-191 333	-37 151
Övriga externa kostnader	5	-82 619	-79 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 509	-150 509
Summa rörelsekostnader		-785 700	-618 075
Rörelseresultat		-277 440	-122 591
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	144 968	170 048
Räntekostnader		-7 404	-7 570
Summa finansiella poster		137 564	162 478
Resultat efter finansiella poster		-139 876	39 887
Årets resultat		-139 876	39 887
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-139 876	39 887
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		191 333	37 151
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-125 000	-84 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-73 543	-7 562

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

7 493 942

7 644 451

Summa materiella anläggningstillgångar

7 493 942

7 644 451

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 300

1 300

Andra långfristiga fordringar

1 387 000

1 387 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 388 300

1 388 300

Summa anläggningstillgångar

8 882 242

9 032 751

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 937

1 937

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 117

19 474

Klientmedel i SHB

368 827

251 689

Summa kortfristiga fordringar

390 881

273 100

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

747 038

887 440

Summa kortfristiga placeringar

747 038

887 440

Kassa och bank

Kassa och Bank

409 915

349 631

Summa kassa och bank

409 915

349 631

Summa omsättningstillgångar

1 547 834

1 510 171

Summa tillgångar

10 430 076

10 542 922

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

6 355 327

6 355 327

Upplåtelseavgifter

10 692 653

10 692 653

Fond för yttre underhåll

69 005

21 556

Summa bundet eget kapital

17 116 985

17 069 536

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 705 294

-6 697 732

Årets resultat

-139 876

39 887

Summa fritt eget kapital

-6 845 170

-6 657 845

Summa eget kapital

10 271 815

10 411 691

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

54 143

29 215

Skatteskulder

1 233

862

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

102 885

101 154

Summa kortfristiga skulder

158 261

131 231

Summa eget kapital och skulder

10 430 076

10 542 922

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,67 %.

Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	419 460	399 492
Hyror lokaler	27 600	27 192
Hyror parkering	61 200	60 600
Övriga intäkter	0	8 200
Brutto	508 260	495 484
Summa nettoomsättning	508 260	495 484

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	23 433	29 774
Reparationer, löpande underhåll	41 272	15 444
Elavgifter	78 190	83 140
Uppvärmning	102 588	117 603
Vatten och avlopp	21 114	20 111
Renhållning	22 953	20 494
Försäkringar	13 174	1 869
Kabel-TV / Internet	28 794	33 476
Övriga fastighetskostnader	5 443	5 618
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 278	23 654
Summa driftskostnader	361 239	351 183

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Renovring av trapphall	105 000	0
Trapphusbelysning	37 894	0
Torkskåp	9 276	0
Rengöring av frånluft	39 163	0
OVK-besiktning inkl åtgärder	0	25 138
Pannrumsdörr	0	12 013
Summa periodiskt underhåll	191 333	37 151

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förbrukningsinventarier	21 084	729
Kontorsmaterial	0	186
Porto	0	45
Föreningsmöten	0	5 589
Ekonomisk och administrativ förvaltning	44 860	44 875
Övriga förvaltningskostnader	8 676	10 683
Konsultarvoden	7 500	16 625
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	82 620	79 232

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	685	260
Ränteintäkter SBAB	1 224	1 192
Ränteintäkter värdepapper	24 851	61 952
Utdelning MBF	11 050	9 100
Utdelning Brandkontoret	107 091	97 544
Övriga ränteintäkter	67	0
Summa finansiella intäkter	<u>144 968</u>	<u>170 048</u>

Upplysningar till balansräkningen

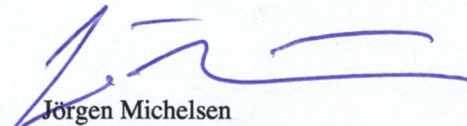
Not 7 Byggnader och mark

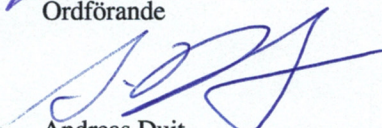
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 646 844	5 646 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 646 844	5 646 844
Ingående ackumulerade avskrivningar	-906 862	-756 353
Årets avskrivningar	-150 509	-150 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 057 371	-906 862
Utgående planenligt värde	<u>4 589 473</u>	<u>4 739 982</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 904 469	2 904 469
Utgående planenligt värde	2 904 469	2 904 469
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 493 942</u>	<u>7 644 451</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 533 000	11 533 000
Taxeringsvärde mark	25 380 000	25 380 000
	<u>36 913 000</u>	<u>36 913 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	36 200 000	36 200 000
Lokaler	713 000	713 000
	<u>36 913 000</u>	<u>36 913 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

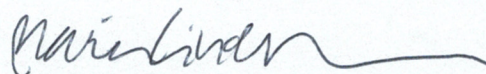
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	1 937	1 937
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 937</u>	<u>1 937</u>

Stockholm 2021-03-04

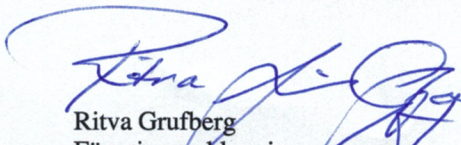

Jörgen Michelsen
Ordförande


Andreas Duit


Peter Holfve


Marie Lindsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-08.


Ritva Grufberg
Föreningsvald revisor